



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	993 506 168
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CITYPLAN AS
Forretningsadresse:	Nygaardsgata 55 1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Sander Grundvig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 130 295	6 520 661
Annen leieinntekt		266 968	287 820
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 397 263</b>	<b>6 808 481</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		59 866	150 107
Lønnskostnad	1, 2, 3	9 499 877	8 615 071
Avskrivning på driftsmidler	4	360 415	364 264
Annen driftskostnad		4 318 798	3 027 425
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 238 956</b>	<b>12 156 867</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 841 693</b>	<b>-5 348 385</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap		2 137 214	2 207 333
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		531 288	834 357
Annen renteinntekt		17 217	167 348
Gevinst ved salg av aksjer og annen finansinntekt		50 009 032	45 122 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 694 751</b>	<b>48 331 818</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-5 039 197	5 700 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		282 859	276 297
Annen rentekostnad		7 050 026	6 938 578
Annen finanskostnad		22 361 698	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 655 386</b>	<b>12 914 875</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 039 366</b>	<b>35 416 944</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 197 673</b>	<b>30 068 559</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 197 673</b>	<b>30 068 559</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 197 673</b>	<b>30 068 559</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tilleggsutbytte		13 066 549	500 000
Konsernbidrag		855 386	1 125 000
Annen egenkapital		6 275 738	28 443 559
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 197 673</b>	<b>30 068 559</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	4	19 652	137 569
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>19 652</b>	<b>137 569</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 500 752	2 500 752
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	313 203	429 084
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 813 955</b>	<b>2 929 836</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7, 10	82 805 751	74 545 884
Lån til foretak i samme konsern	5, 7	139 572 990	159 165 881
Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 001	905 145
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 7	925 000	37 664 801
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Andre fordringer	5, 6	8 923 459	1 017 010
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>232 245 201</b>	<b>273 301 720</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>235 078 808</b>	<b>276 369 125</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		757 251	
<b>Sum varer</b>		<b>757 251</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 890 197	3 294 408
Andre fordringer	6	9 086 712	154 149
Konsernfordringer	7	2 871 921	4 983 017
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 848 830</b>	<b>8 431 574</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		2 902 072	3 299 247
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 902 072</b>	<b>3 299 247</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		18 508 153	11 730 822
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>253 586 961</b>	<b>288 099 946</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à kr 0,10)	8, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	78 031 706	70 900 583
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>78 031 706</b>	<b>70 900 583</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>78 131 706</b>	<b>71 000 583</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	138 701 002	143 986 032
Langsiktig konserngjeld	7, 10	9 445 643	29 972 884
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 861 751	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>153 008 396</b>	<b>173 958 916</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>153 008 396</b>	<b>173 958 916</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 258 255	506 237
Skyldige offentlige avgifter		1 866 016	2 112 684
Kortsiktig konserngjeld	7	2 707 384	7 102
Annen kortsiktig gjeld		16 615 204	40 514 426
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 446 859</b>	<b>43 140 448</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>175 455 255</b>	<b>217 099 364</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>253 586 961</b>	<b>288 099 946</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 829787

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 506 168  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CITYPLAN AS  
Forretningsadresse: Nygaardsgata 55  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Sander Grundvig  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 10.08.2022



Organisasjonsnr: 993 506 168  
CITYPLAN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 130 295	6 520 661
Annen leieinntekt		266 968	287 820
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 397 263</b>	<b>6 808 481</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		59 866	150 107
Lønnskostnad	1, 2, 3	9 499 877	8 615 071
Avskrivning på driftsmidler 4		360 415	364 264
Annen driftskostnad		4 318 798	3 027 425
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 238 956</b>	<b>12 156 867</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 841 693</b>	<b>-5 348 385</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap		2 137 214	2 207 333
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		531 288	834 357
Annen renteinntekt		17 217	167 348
Gevinst ved salg av aksjer og annen finansinntekt		50 009 032	45 122 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 694 751</b>	<b>48 331 818</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-5 039 197	5 700 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		282 859	276 297
Annen rentekostnad		7 050 026	6 938 578
Annen finanskostnad		22 361 698	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 655 386</b>	<b>12 914 875</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 039 366</b>	<b>35 416 944</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 197 673</b>	<b>30 068 559</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 197 673</b>	<b>30 068 559</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 197 673</b>	<b>30 068 559</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		13 066 549	500 000
Konsernbidrag		855 386	1 125 000
Annen egenkapital		6 275 738	28 443 559



Sum overføringer og  
disponeringer

20 197 673

30 068 559



Organisasjonsnr: 993 506 168  
CITYPLAN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	4	19 652	137 569
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>19 652</b>	<b>137 569</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	2 500 752	2 500 752
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	313 203	429 084
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 813 955</b>	<b>2 929 836</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7, 10	82 805 751	74 545 884
Lån til foretak i samme konsern	5, 7	139 572 990	159 165 881
Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 001	905 145
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 7	925 000	37 664 801
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	3 000
Andre fordringer	5, 6	8 923 459	1 017 010
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>232 245 201</b>	<b>273 301 720</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>235 078 808</b>	<b>276 369 125</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		757 251	
<b>Sum varer</b>		<b>757 251</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 890 197	3 294 408
Andre fordringer	6	9 086 712	154 149
Konsernfordringer	7	2 871 921	4 983 017
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 848 830</b>	<b>8 431 574</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		2 902 072	3 299 247
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 902 072</b>	<b>3 299 247</b>



Sum omløpsmidler		18 508 153	11 730 822
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>253 586 961</b>	<b>288 099 946</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à kr 0,10)	8, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	78 031 706	70 900 583
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>78 031 706</b>	<b>70 900 583</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>78 131 706</b>	<b>71 000 583</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	138 701 002	143 986 032
Langsiktig konserngjeld	7, 10	9 445 643	29 972 884
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 861 751	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>153 008 396</b>	<b>173 958 916</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>153 008 396</b>	<b>173 958 916</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 258 255	506 237
Skyldige offentlige avgifter		1 866 016	2 112 684
Kortsiktig konserngjeld	7	2 707 384	7 102
Annen kortsiktig gjeld		16 615 204	40 514 426
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 446 859</b>	<b>43 140 448</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>175 455 255</b>	<b>217 099 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>253 586 961</b>	<b>288 099 946</b>



Organisasjonsnr: 993 506 168  
CITYPLAN AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Utsatt skattefordel balanseføres ikke. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

## Note

3

### Antall årsverk i regnskapsåret

8.75

## Note

1

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7631196.00	6849500.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1067414.00	1017784.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	377668.00	304902.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	423599.00	442885.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9499877.00	8615071.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

## Note

4

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3637292.00	353750.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	126617.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3763909.00	353750.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-949954.00	-334098.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2813955.00	19652.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-242498.00	-117917.00
<u>Økonomisk levetid</u>		<u>Immaterielle eiend.</u>
		3 år
<u>Avskrivningsplan</u>		<u>Immaterielle eiendeler</u>
		3 år

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse



## Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

### Note

7

### Konsern, tilknyttet selskap m.v.

#### Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
N33 Holding AS	-6281247.00	-21951.00		-6303198.00
Fredrikstad Utvikling AS	-2488303.00	-884160.00		-3372463.00
Nygårdsgaten 48 AS	1214672.00	568523.00	-712581.00	1070614.00
Wex Group Invest AS	34671015.00	-50268.00		34620747.00
N33 Cowork AS	30000.00	-510661.00		-480661.00
Gloa AS	24449.00	-64152.00		-39703.00
Kengle AS		-780137.00	100000.00	-680137.00
CiBe AS		-175024.00	30000.00	-145024.00
Nygårdsgaten 36/38 AS		999060.00	-969060.00	30000.00
Nygaardsgata 39 Holding AS	-3819781.00	-6963151.00	10782933.00	1.00
Arne Stangebyes gate 8 AS	-6138.00	-322543.00		-328681.00

### Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	139572990.00	159165881.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	925000.00	37664801.00

#### Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9445643.00	29972884.00

#### Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



2707384.00 7102.00

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

**Note**  
5

#### **Fordringer**

**Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt**  
149421449.00

#### **Mer om fordringer**

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**  
10

#### **Gjeld**

**Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt**

**Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler**  
138701022.00

**Balansført verdi av de pantsatte eiendeler**

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

#### **Mer om gjeld**

Eiendommen Liaveien 38, gnr. 210/bnr. 1422 er stillet som sikkerhet for lån pålydende kr. 2 438 336. Eiendommene i Nygaardsgata 33 AS og N33 Bolig AS er stillet som sikkerhet med 1.prioritet pantrett stor kr. 60 500 000, og med 1. - og 2. prioritet pantrett stor kr. 73 000 000. Eiendommen i Nygaardsgata 45 AS, gnr. 300/bnr. 903 er stillet som sikkerhet med 2.prioritet panterett stor kr. 8 000 000. Cityplan AS har stillet sikkerhet med kr. 12 750 000 til fordel for eiendom i CiBe AS. Aksjene i Nygårdsgaten 36/38 AS er stillet som sikkerhet med 1. prioritet panterett stor kr. 24 000 000. Aksjene i Nygårdsgaten 48 AS er stillet som sikkerhet for selskapets gjeld tli kredittinstitusjon. Cityplan AS har stillet selskyldner kausjon med kr. 21 000 000 som sikkerhet for lån i Nygaardsgata Holding AS.

**Note**  
6

#### **Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**



**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**  
Se eventuelle andre vedlegg.



## Noter 2021 CITYPLAN AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget. Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.



## Note 1 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	7 631 196	6 849 500
Arbeidsgiveravgift	1 067 414	1 017 784
Pensjonskostnader	377 668	304 902
Andre ytelser / Refusjoner	423 599	442 885
<b>Sum</b>	<b>9 499 877</b>	<b>8 615 071</b>

## Note 2 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	1 583 050	0	8 465

## Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 8,75 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 4 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.2021	3 637 292	353 750
Tilgang i året	126 617	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>3 763 909</b>	<b>353 750</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2021	(949 954)	(334 098)
<b>Balanseført verdi 31.12.2021</b>	<b>2 813 955</b>	<b>19 652</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	(242 498)	(117 917)
Økonomisk levetid immaterielle eiendeler		3 år
Avskrivningsplan immaterielle eiendeler		3 år

## Note 5 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 149 421 449

## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



## Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

Investering	Inngående balanse	Inntektsført resultat	Andre endringer	Utgående balanse
N33 Holding AS	-6 281 247	-21 951		-6 303 198
Fredrikstad Utvikling AS	-2 488 303	-884 160		-3 372 463
Nygårdsgaten 48 AS	1 214 672	568 523	-712 581	1 070 614
Wex Group Invest AS	34 671 015	-50 268		34 620 747
N33 Cowork AS	30 000	-510 661		-480 661
Gloa AS	24 449	-64 152		-39 703
Kengle AS		-780 137	100 000	-680 137
CiBe AS		-175 024	30 000	-145 024
Nygårdsgaten 36/38 AS		999 060	-969 060	30 000
Nygaardsgata 39 Holding AS	-3 819 781	-6 963 151	10 782 933	1
Arne Stangebyes gate 8 AS	-6 138	-322 543		-328 681

**2021****2020**

### Fordringer

Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	139 572 990	159 165 881
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	925 000	37 664 801

### Annen langsiktig gjeld

Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	9 445 643	29 972 884
--	-----------	------------

### Kortsiktig gjeld

Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 707 384	7 102
--	-----------	-------

## Note 8 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000 000	0,10	100 000,00
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>		<b>100 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Morselskabet AS	860 238	86,02%	Ordinære aksjer
Sandnes, Øyvind Arne	80 000	8,00%	Ordinære aksjer
Manoa AS	35 000	3,50%	Ordinære aksjer
Brynhildsen, Cecilia	20 000	2,00%	Ordinære aksjer
Tangen, Ina	4 762	0,48%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100,00%</b>	

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Bestemmende innflytelse i Morselskabet AS er Sander Grundvig.

## Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	100 000	70 900 583	71 000 583
Tilleggsutbytte		(13 066 549)	(13 066 549)
Årets resultat		20 197 673	20 197 673
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>78 031 706</b>	<b>78 131 706</b>



## Note 10 - Gjeld

	<b>Beløp</b>
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	138 701 022

### Mer om gjeld

Eiendommen Liaveien 38, gnr. 210/bnr. 1422 er stillet som sikkerhet for lån pålydende kr. 2 438 336. Eiendommene i Nygaardsgata 33 AS og N33 Bolig AS er stillet som sikkerhet med 1.prioritet pantrett stor kr. 60 500 000, og med 1. - og 2. prioritet pantrett stor kr. 73 000 000. Eiendommen i Nygaardsgata 45 AS, gnr. 300/bnr. 903 er stillet som sikkerhet med 2.prioritet panterett stor kr. 8 000 000. Cityplan AS har stillet sikkerhet med kr. 12 750 000 til fordel for eiendom i CiBe AS. Aksjene i Nygårdsgaten 36/38 AS er stillet som sikkerhet med 1. prioritet panterett stor kr. 24 000 000. Aksjene i Nygårdsgaten 48 AS er stillet som sikkerhet for selskapets gjeld til kredittinstitusjon. Cityplan AS har stillet selskyldner kausjon med kr. 21 000 000 som sikkerhet for lån i Nygaardsgata Holding AS.

## Note 11 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	(178 035)	(267 551)	89 516
Omløpsmidler	(141 093)	160 113	(301 206)
Skattemessig fremførbart underskudd	(30 449 406)	(44 134 409)	13 685 003
Netto forskjeller	(30 768 534)	(44 241 847)	13 473 313
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	30 768 534	44 241 847	(13 473 313)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 9 733 206



Til generalforsamlingen i Cityplan AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Cityplan AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 20 197 673. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Side 1 av 2

Adresse:  
Nygaardsgata 55  
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081  
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Fredrikstad, 30. juni 2022

Re-visjon AS

Robert Sundt  
statsautorisert revisor

---

Side 2 av 2

Adresse:  
Nygaardsgata 55  
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081  
[www.re-visjon.no](http://www.re-visjon.no)

Medlem av Revisorforeningen